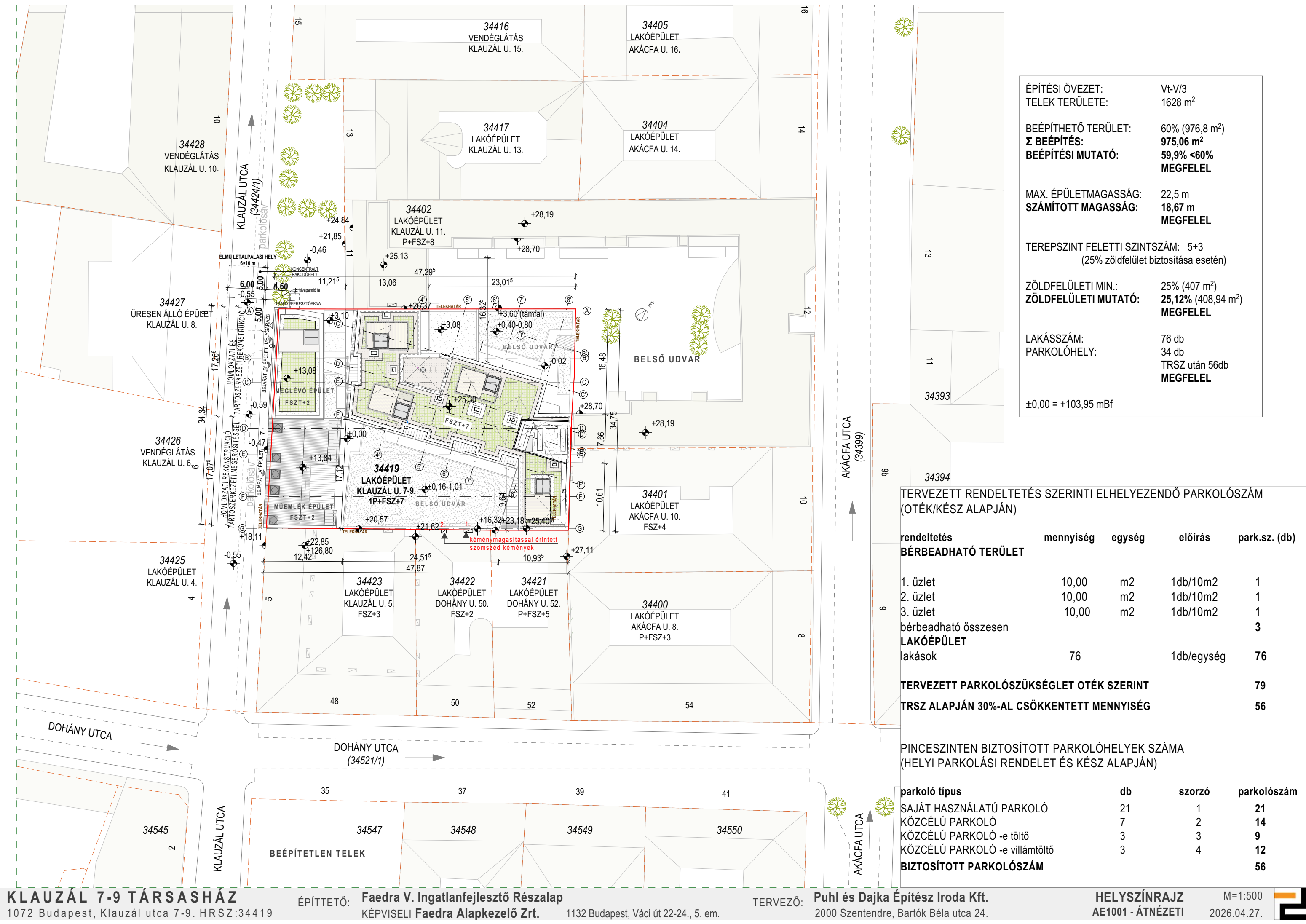




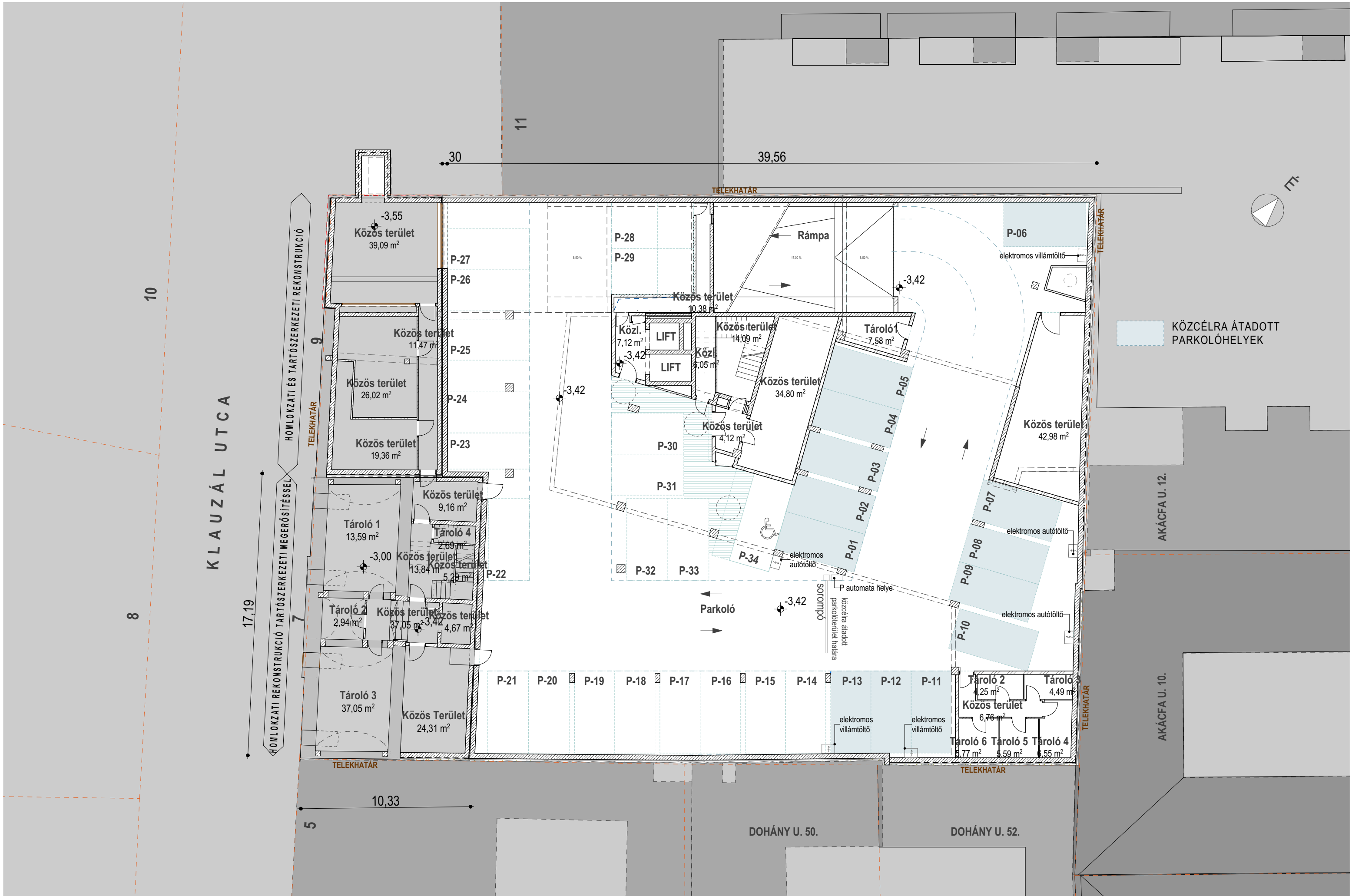
ÉPÍTÉSI ÖVEZET:	Vt-V/3
TELEK TERÜLETE:	1628 m ²
BEÉPÍTHETŐ TERÜLET:	60% (976,8 m ²)
Σ BEÉPÍTÉS:	975,06 m ²
BEÉPÍTÉSI MUTATÓ:	59,9% <60% MEGFELEL
MAX. ÉPÜLETMAGASSÁG:	22,5 m
SZÁMÍTOTT MAGASSÁG:	18,67 m MEGFELEL
TEREPSZINT FELETTI SZINTSZÁM:	5+3 (25% zöldfelület biztosítása esetén)
ZÖLDFELÜLETI MIN.:	25% (407 m ²)
ZÖLDFELÜLETI MUTATÓ:	25,12% (408,94 m ²) MEGFELEL
LAKÁSSZÁM:	76 db
PARKOLÓHELY:	34 db TRSZ után 56db MEGFELEL
±0,00 = +103,95 mBf	

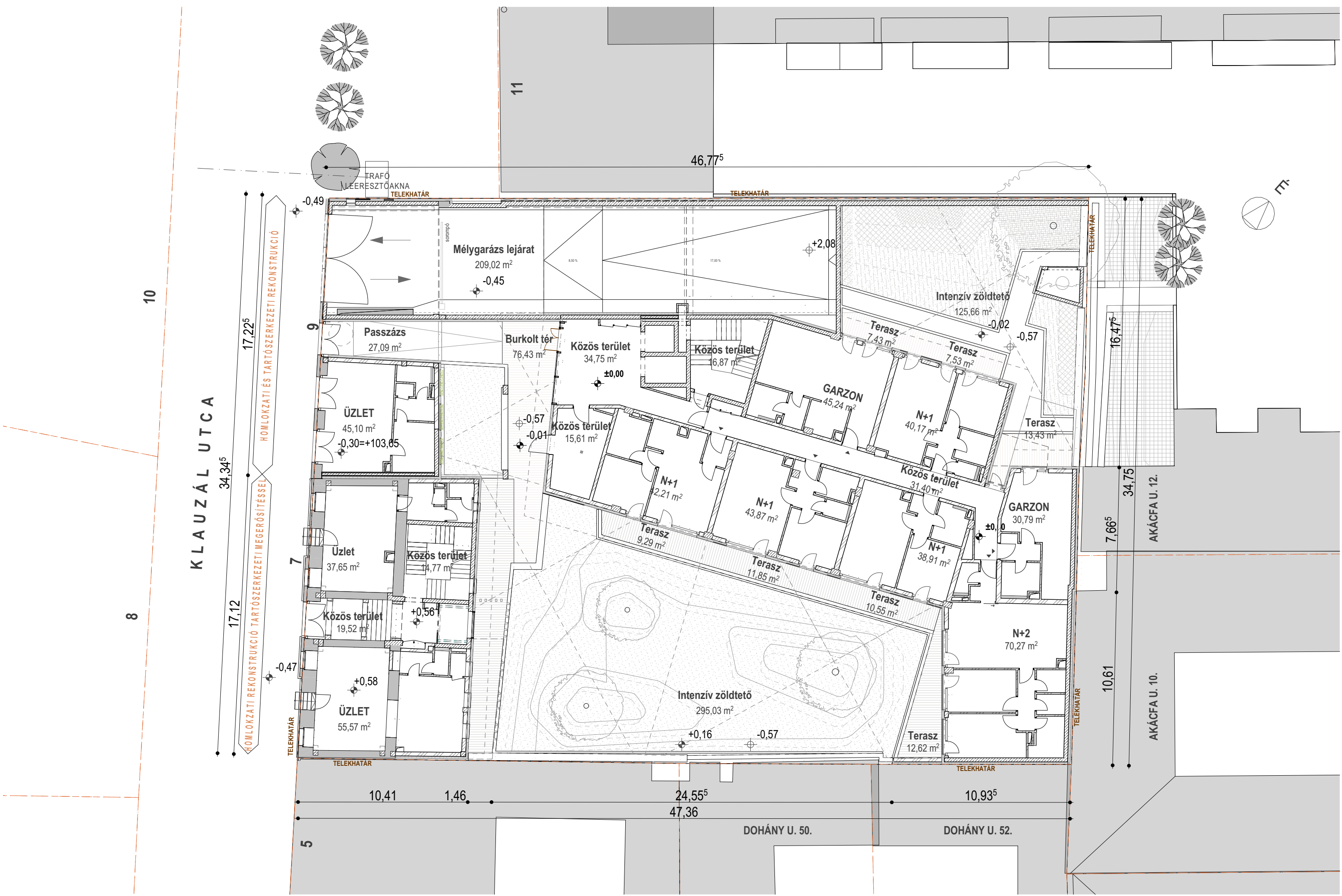
TERVEZETT RENDELTETÉS SZERINTI ELHELYEZENDŐ PARKOLÓSZÁM (OTÉK/KÉSZ ALAPJÁN)

rendeltetés	menyiség	egység	előírás	park.sz. (db)
BÉRBEADHATÓ TERÜLET				
1. üzlet	10,00	m2	1db/10m2	1
2. üzlet	10,00	m2	1db/10m2	1
3. üzlet	10,00	m2	1db/10m2	1
bérbeadható összesen				3
LAKÓÉPÜLET lakások	76		1db/egység	76
TERVEZETT PARKOLÓSZÜKSÉGLET OTÉK SZERINT				79
TRSZ ALAPJÁN 30%-AL CSÖKKENTETT MENNYISÉG				56

PINCESZINTEN BIZTOSÍTOTT PARKOLÓHELYEK SZÁMA (HELYI PARKOLÁSI RENDELET ÉS KÉSZ ALAPJÁN)

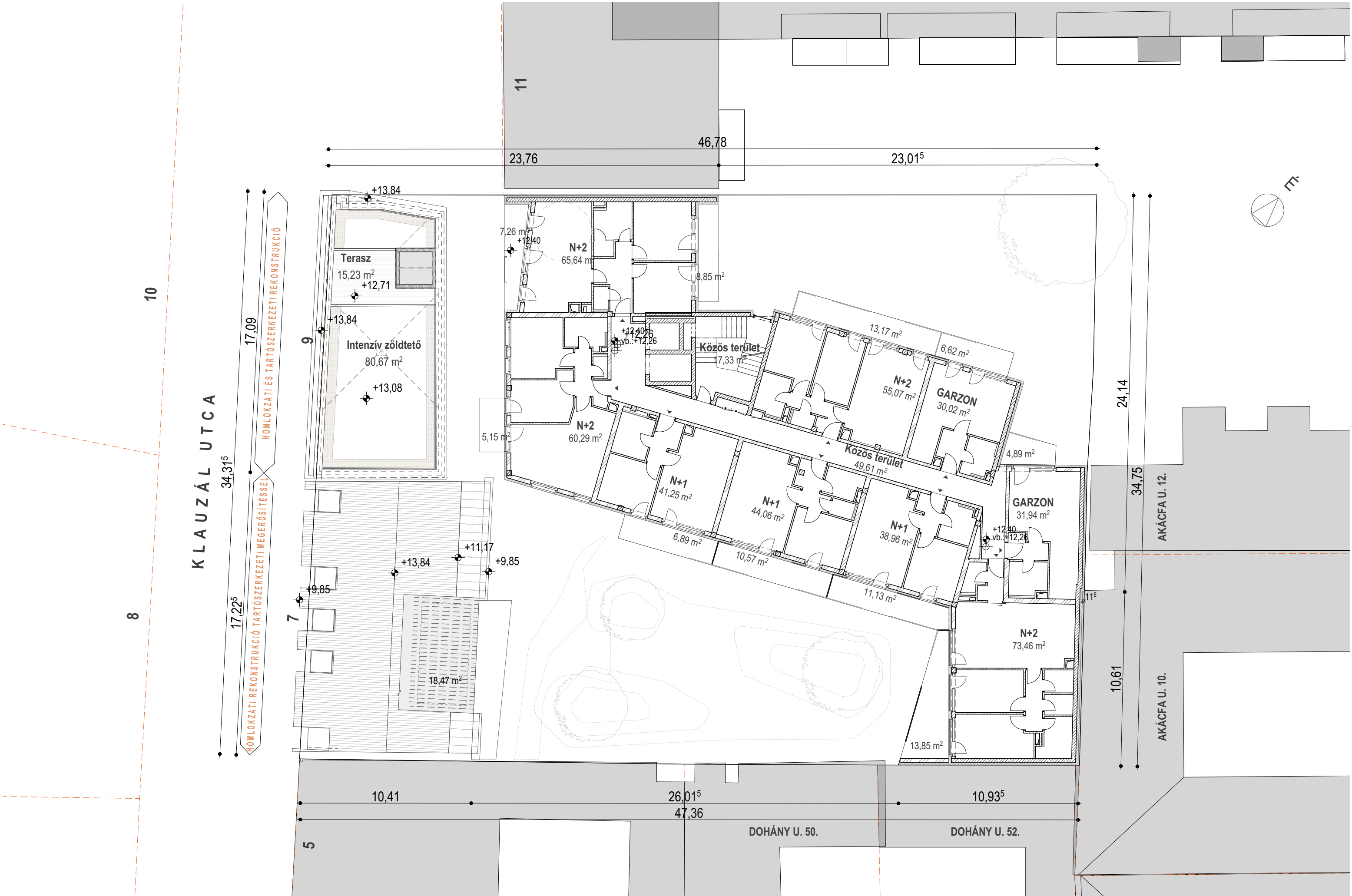
parkoló típus	db	szorzó	parkolószám
SAJÁT HASZNÁLATÚ PARKOLÓ	21	1	21
KÖZCÉLÚ PARKOLÓ	7	2	14
KÖZCÉLÚ PARKOLÓ -e töltő	3	3	9
KÖZCÉLÚ PARKOLÓ -e villám-töltő	3	4	12
BIZTOSÍTOTT PARKOLÓSZÁM			56

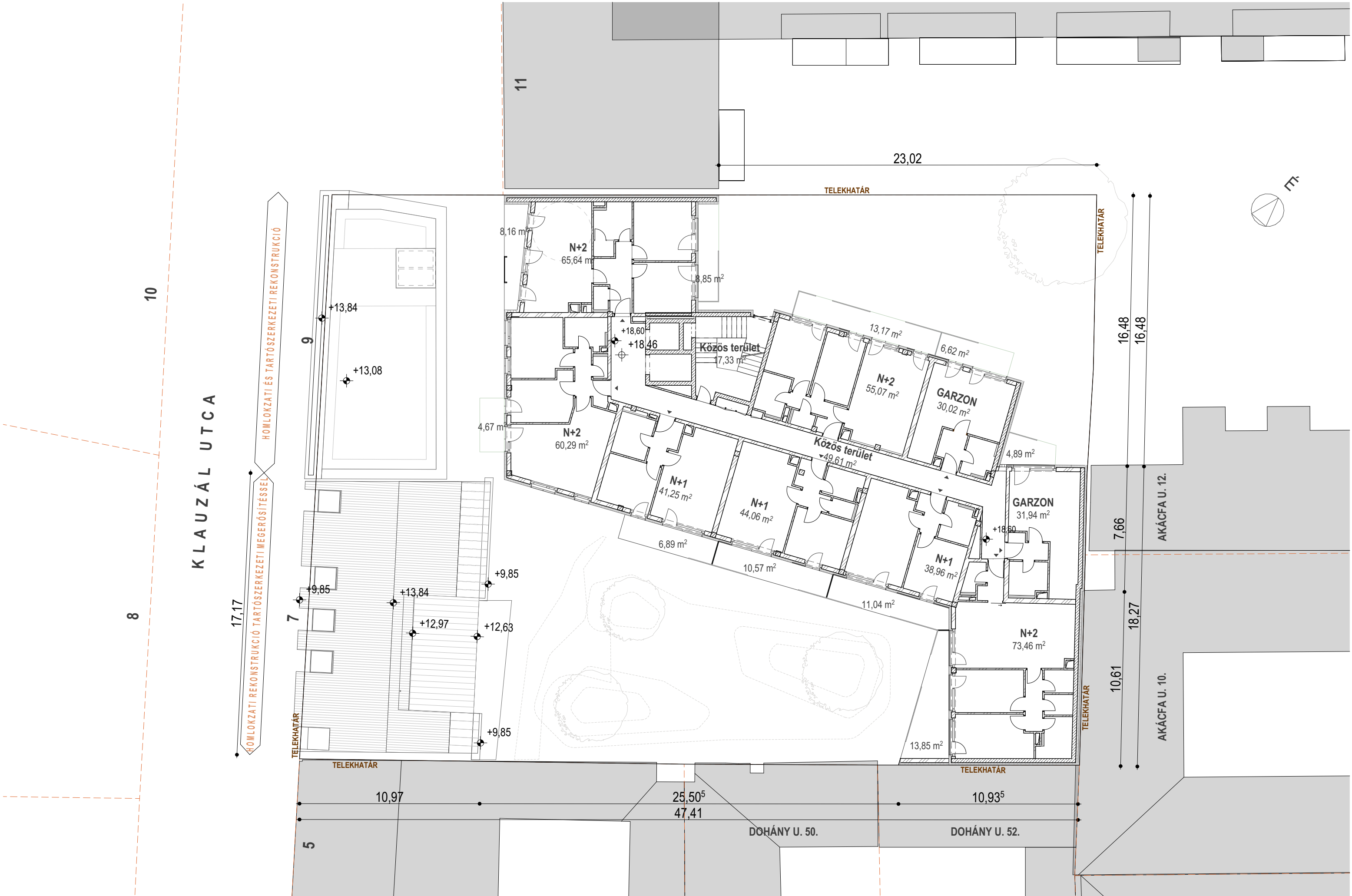


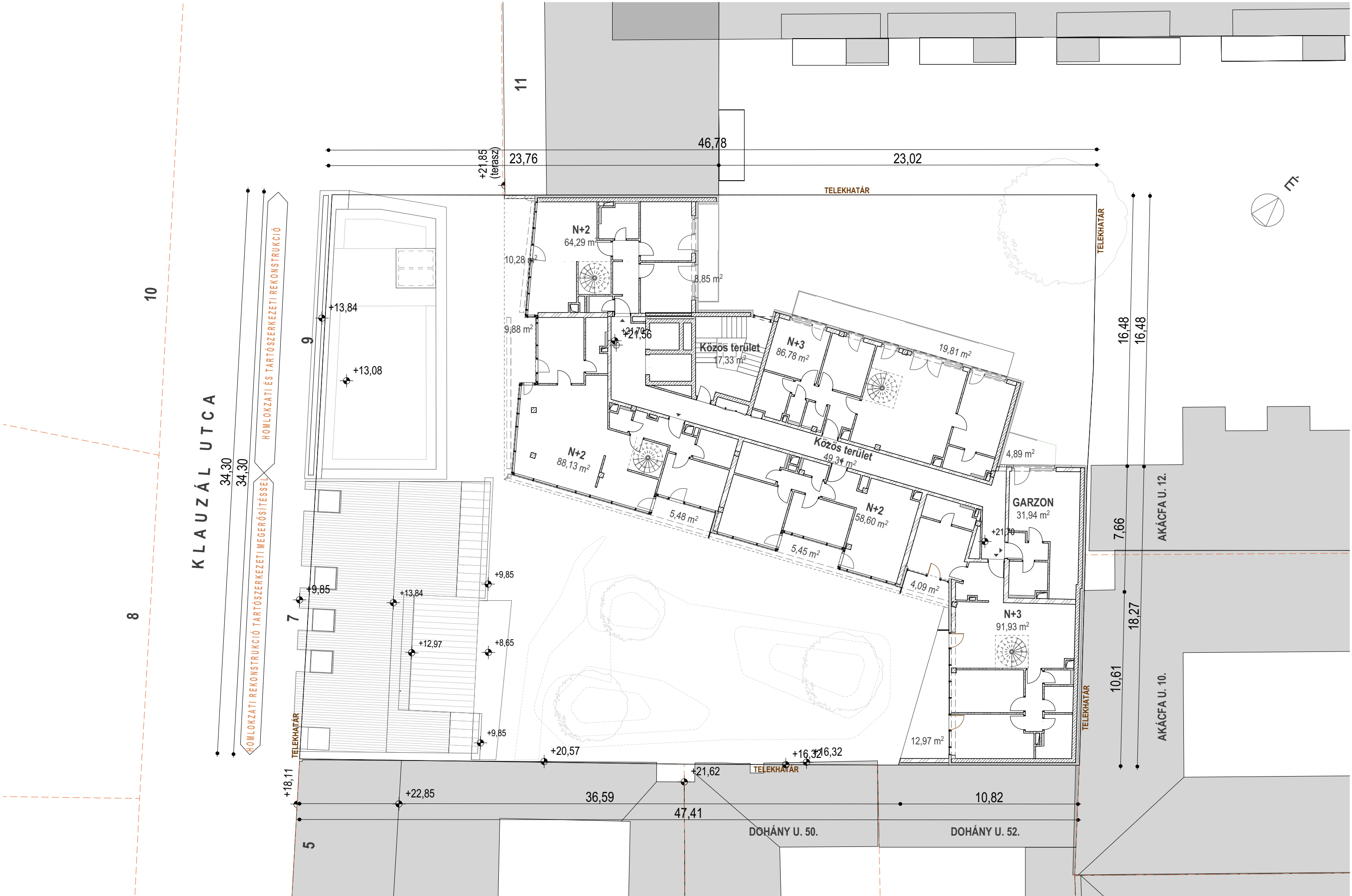


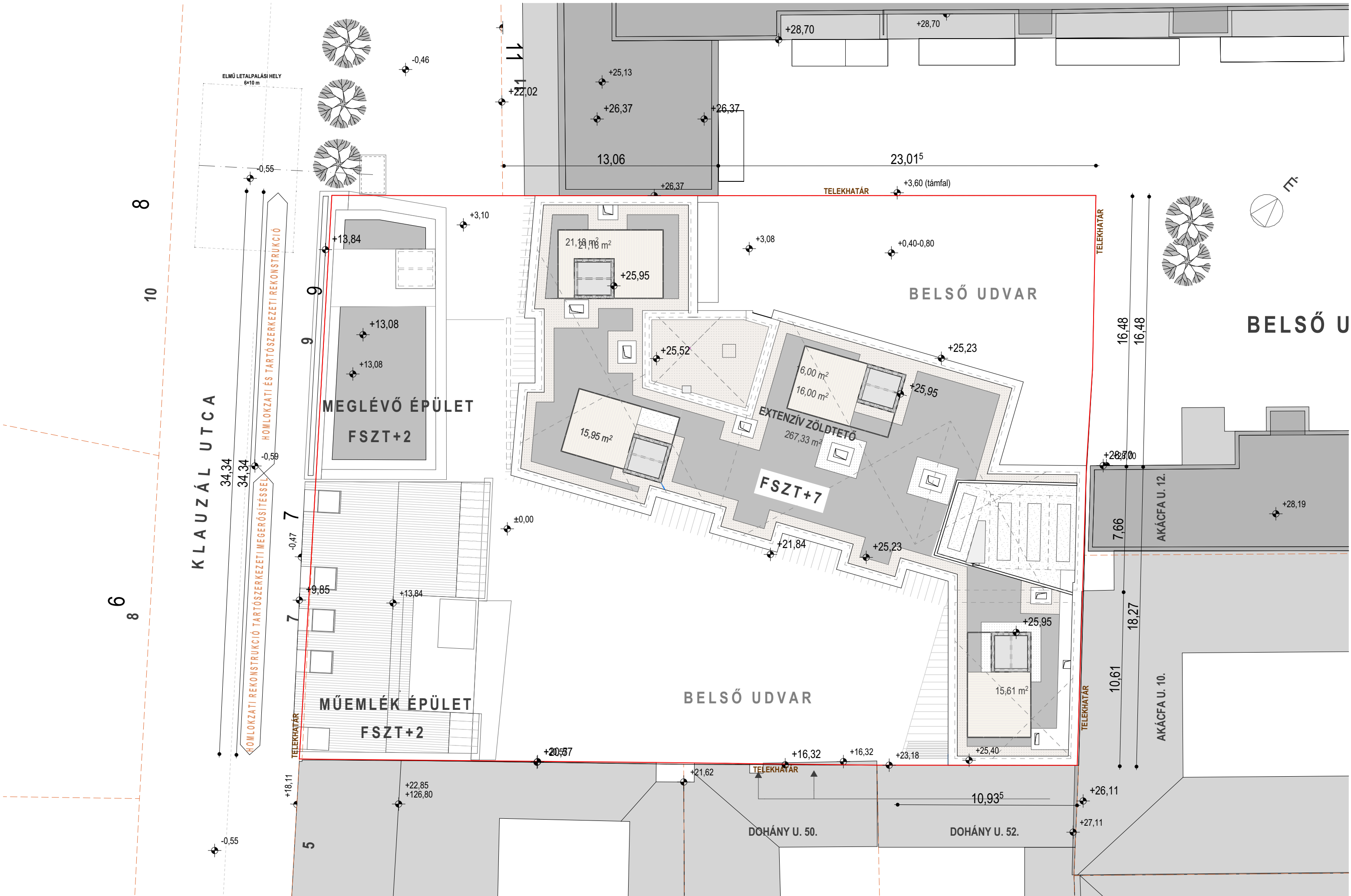














Azonosító:EPAPIR-20260427-14126

Küldő		Dátum:	2026.04.27
Viselt név:	VÉKÁSY FERENC	Hivatkozási szám:	EPAPIR-20260422-14039
Születési név:	VÉKÁSY FERENC	Azonosító:	EPAPIR-20260427-14126
Anyja neve:	GÁL ZSUZSANNA	Témacsoport azonosító:	ONKORM_IGAZGATAS
Születési hely:	ZALAEGERSZEG	Témacsoport neve:	Önkormányzati igazgatás
Születési idő:	1984.11.13	Ügytípus azonosító:	ONK_TESTULET
Nem természetes személy neve:	Faetra Alapkezelő Zrt.	Ügytípus neve:	Az önkormányzat képviselő-testületével kapcsolatos ügyek
Nem természetes személy adószáma:	27780798		

Címzett

BUDAPEST FŐVÁROS VII. KERÜLET ERZSÉBETVÁROS ÖNKORMÁNYZATA
1073, Budapest
Erzsébet körút 6

Tárgy:

Klauzál utca 7-9. közcélú parkolási szerződés

Tisztelt Polgármester Úr!

Tisztelt Képviselő-testület és Bizottság!

Alulírott, a Faetra V. Ingatlanfejlesztő Részalap képviseletében eljáró Faetra Alapkezelő Zrt., mint a 1072 Budapest, VII. kerület, Klauzál utca 7-9. szám alatti, 34419 helyrajzi számú ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) leendő tulajdonosa és fejlesztője, az alábbi tájékoztatást terjesztem elő.

Társaságunk 2026. április 22. napján, EPAPIR-20260422-14039 azonosítószámon

kérelmet nyújtott be Önökhöz a tárgyi ingatlant érintő településrendezési szerződés megkötése céljából. Jelen levelünkkel, a kérelem kiegészítéseként és az érdemi elbírálás elősegítése érdekében az alábbiakról tájékoztatjuk a Tisztelt Testületet és Bizottságot:

1. Műszaki dokumentáció benyújtása A kérelem elbírálásához szükséges kiegészítő műszaki tervdokumentációt jelen levelünk mellékleteként hiánytalanul megküldjük.

2. Tulajdonosváltás és építetói jogutódlás Tájékoztatjuk Önöket, hogy társaságunk adásvételi szerződést kötött az Ingatlan jelenlegi tulajdonosával, a tervdokumentációkban is szereplő GTC KLZ 7-10 Kft.-vel.

Az Ingatlanra vonatkozóan jelenleg összevont bontási és építési engedélyezési eljárás van folyamatban Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztályánál (ÉTDR azonosító: 202400104051), amely eljárás jelenleg felfüggesztett státuszú.

Kiemeljük, hogy az adásvétel tárgyát nem csupán az Ingatlan, hanem a teljes projekt – így a folyamatban lévő engedélyezési eljárás és a kapcsolódó dokumentáció – is képezi. Ennek megfelelően, a felfüggesztett hatósági eljárás folytatását követően társaságunk jogutódként kíván a hivatalos építetói pozícióba lépni.

Kérjük a fentiek és a mellékelt dokumentáció szíves tudomásulvételét, valamint a településrendezési szerződéssel kapcsolatos kérelmünk támogató elbírálását.

Csatoltan megküldjük az alábbi dokumentumokat:

Közcélú parkolóhoz:

-Klauzál 7-9_Társasház_Műleírás és parkolómérleg_20260427

-TERVEZŐI ÁLLÁSFOGLALÁS_1 pince_parkoló_20250401

-Szinti alaprajzok és helyszínrajz

Rakodóhely megváltáshoz:

-Klauzál 7-9_Társasház_Műleírás és parkolómérleg_20260427

-Szinti alaprajzok

Tisztelettel,

Faetra V. Ingatlanfejlesztő Részalap

képviseli: Faetra Alapkezelő Zrt

képviseli: Majorosi Nikolett

vezérigazgató

”

Kérlek küld majd a feltöltést igazoló pdf-t.

Köszí,

Nándi

Mellékletek száma: 15

Fájlnév	Méret	Elhelyezkedés	Fájl SHA-256 lenyomata
AE1170_7._EMELE TI_ALAPRÁJZ.pdf	227.1 kB	KRX/OCD/Payload/I D-2	4A81CA8EE855333 2AE36BD2F2ACAC 3C21D769FF4658E 7802917FF0F72F83 7B41
AE1180_TETOFEL ULNEZÉT.pdf	284.8 kB	KRX/OCD/Payload/I D-3	A6DD3AD973A7DC 4E2DD83B203B6D A01F41F263C0C58 AD0ACA35B0D3AD ECEE0DA
Kerelem____TRSZ_s zerzodes_eloterjeszt ese____Bp. VII. Kla uzal_u. 7_9. 2026. 04.27._signed.pdf	152.8 kB	KRX/OCD/Payload/I D-4	4E95EC3DE44F0B F3A83E1EEE7DAB 8A44FD6389881E7 529377FF02145993 A2948
Klauzal_7_9_Tarsas haz_Muleiras_es_p arkolomerleg_20260 427.pdf	453.7 kB	KRX/OCD/Payload/I D-5	1C6A4BB07636B5C E904DD4CB7DAEF A5D236CF0952F4D CFF698519F556B1 A6FB2
Klauzal_7_9_Tarsas haz_1_UF_2_Parkol as_es_garazstechn ologia.pdf	1.5 MB	KRX/OCD/Payload/I D-6	3BFB38700B596F2 F670A6DF208EDB A0CE11CB4391D51 01A80A880831EC6 C760A

Fájlnev	Méret	Elhelyezkedés	Fájl SHA-256 lenyomata
TERVEZOI_ALLAS_FOGLALAS_1_pince_parkolo_20250401.pdf	67.3 kB	KRX/OCD/Payload/I D-7	2ADD4A8DD8667F 2E3EBD9B982C0F EDE0686BB167E48 57D81B0D01E0759 D4F14D
AE1001_HELYSZIN_RAJZ.pdf	314.1 kB	KRX/OCD/Payload/I D-8	88A350A0EFF98D4 84DA8FEB6068FD0 5CCD5AF78EE052 CFDEFE9025A5A7 B287BD
AE1010_1_PINCE_SZINTI_ALAPRAJZ.pdf	219.5 kB	KRX/OCD/Payload/I D-9	5FCEF377775AC85 683687D9E6AA86D A65064EFFE7FAF3 3C7642394E456492 3B3
AE1101_FOLDSZIN_TI_ALAPRAJZ.pdf	472.0 kB	KRX/OCD/Payload/I D-10	4B5354D437599E8 E8BED97063C5926 27B0C2FD0CC73C 556FDA44931C101 186ED
AE1110_1_EMELE_TI_ALAPRAJZ.pdf	339.1 kB	KRX/OCD/Payload/I D-11	997DCB18D7C7FA BEB869E03657B46 EE966D26461DFAA 3E9ACFBD7636095 83477
AE1120_2_EMELE_TI_ALAPRAJZ.pdf	331.9 kB	KRX/OCD/Payload/I D-12	9E897E6EF066FCE 45D316862B079D7 9152103AF7FD979 BD0C6AE5AA6EBD 55473
AE1130_3_EMELE_TI_ALAPRAJZ.pdf	349.0 kB	KRX/OCD/Payload/I D-13	CED0058364AACD 4734FEDDA3DFE7 01026F114A05F860 B461ADFF5B18C65 6E549
AE1140_4_EMELE_TI_ALAPRAJZ.pdf	252.3 kB	KRX/OCD/Payload/I D-14	796527D4FB8A466 5652175448FF7B16 736AC920E7860B8 56C4941F2F865B2 095

Fájlnev	Méret	Elhelyezkedés	Fájl SHA-256 lenyomata
AE1150_5._EMELE TI_ALAPRÁJZ.pdf	231.7 kB	KRX/OCD/Payload/I D-15	D620E92FE97DFF3 4B737BA3330536E 6EB7741609C0EEA 793DF679093E833 B47C
AE1160_6._EMELE TI_ALAPRÁJZ.pdf	225.5 kB	KRX/OCD/Payload/I D-16	31F0207A2F149938 02FD4A2A1B7ECA ABDEDB5C264753 6F11B6FBB88E6A0 052DD



TÁRSASHÁZ ÉPÍTÉSE

1072 BUDAPEST, KLAUZÁL UTCA 7-9.

HRSZ 34419

MŰSZAKI DOKUMENTÁCIÓ RAKODÓHELY-MEGVÁLTÁS KÉRELEMHEZ

MŰSZAKI LEÍRÁS ÉS PARKOLÁSI MÉRLEG

MEGBÍZÓ

GTC KLZ 7-10 KFT.

1138 BUDAPEST, NÉPFÜRDŐ UTCA 22. A TOWER

TERVEZŐ

PUHL ÉS DAJKA ÉPÍTÉSZ IRODA KFT.

2000 SZENTENDRE, BARTÓK BÉLA UTCA 24.



TARTALOMJEGYZÉK

1.	Építészeti műszaki leírás.....	3
2.	Parkoló mérleg, közút kapcsolatok.....	6

Tervmelléletek

AE1001	Helyszínrajz
AE1010	-1. pinceszinti alaprajz
AE1101	Földszinti alaprajz
AE1110	1. emeleti alaprajz
AE1120	2. emeleti alaprajz
AE1130	3. emeleti alaprajz
AE1140	4. emeleti alaprajz
AE1150	5. emeleti alaprajz
AE1160	6. emeleti alaprajz
AE1170	7. emeleti alaprajz
AE1180	Tetőfelülnézet

1. Építészeti műszaki leírás

Rendeltetés leírása rendeltetési egységek száma, hasznos alapterület

Az épület pince+földszint+7 emeletes. A pinceszinten helyezük el a KÉSZ szerint szükséges parkolókat, a lakások tárolóit, a gépészeti és villamos kiszolgáló helyiségeket. Az új épületrész közlekedési rendszere szolgálja ki a 9. szám alatti épületet, míg a 7. szám alatti épület önálló közlekedési rendszerrel bír, ami a -1. pinceszinten kapcsolódik a parkolótérhez. Az új épületben elhelyezett vertikális közlekedőmag (lépcső és liftek) a teljes épületen végigfut, így a pincszinttel direkt összekötést biztosítanak.

A meglévő épületek földszinti traktusában a portálok mögött kereskedelmi egységek kapnak helyet az utca felől önálló bejáráttal. A meglévő épületek bejáratát és passzázsait eredeti funkció szerint bejáratként megtartjuk. A 9. szám alatti épület passzázsán keresztül érhető el az új épületrész előcsarnoka, amelyből közvetlenül nyílnak a liftek. A hulladéktároló személybejárata is innen nyílik, de a konténereket már a homlokzaton elhelyezett ajtón keresztül mozgatják. A földszinten a telek hátsó része felé indul el egy közlekedő, melyből a lépcsőház, illetve a földszinti lakások nyílnak. A lakások kisebb része (3 db) a 11. szám felőli udvarra, nagyobbik része (4 db) pedig a saját belső udvarra nyílik.

Az új épületrészben általános emeletein az 1-3. emelet azonos kialakítású (10 db lakás). A 4-6. emeleteken (9 db lakás) az utcai homlokzat mögötti lakásoknál van eltérés. Mivel itt az új épülettömeg kibújik a meglévő épület takarásából, ezért ezeken a szinteken itt is nagyobb lakások kapnak helyet. A 7. emeleten egy garzon kivételével 3 és 4 szobás lakások épülnek.

A 9. szám alatti rekonstruált épületrészben az 1. emeleten 2 db kisebb, míg a 2. emeletén 1 nagy lakás kerül kialakításra. Utóbbihoz kapcsoljuk a zöldtetőn kialakított tetőteraszt is, ami saját belső lépcsőn közelíthető meg.

A 7. szám alatti épület 1. emeletén 2 lakás, a tetőtérben 1 nagyobb alapterületű lakás kerül kialakításra.

Összesen 76 db lakás , 3 db üzlet és a hozzájuk kapcsolódó kiszolgáló terület (parkoló, gépészet, tárolók, közlekedők) tervezett a társasházban.

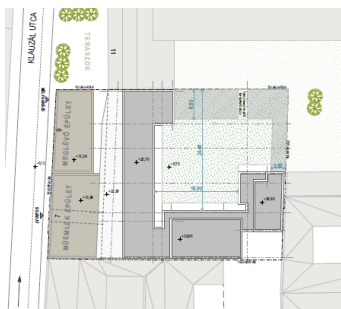
Az épület nettó hasznos alapterülete: 6182,54 m²

A teljes épületre vonatkozó, a rendeltetési egységek alapterületét is tartalmazó adatokat lásd a Helyiséglistában.

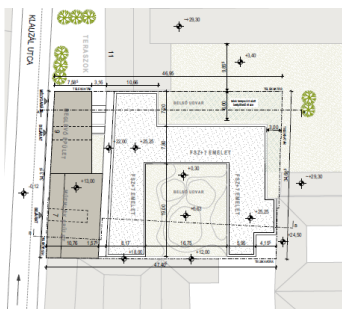
Építészeti koncepció

Tömegalakítás

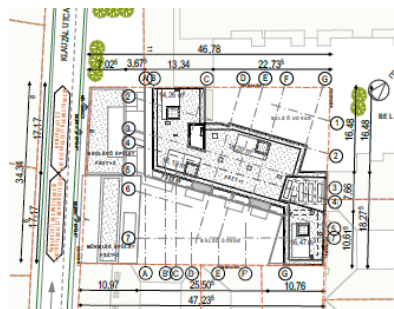
A beépítés kialakításánál nem csak a szokásos belvárosi foghíjtelkek problémái (tűzfalak, tájolás, utcai homlokzat illeszkedése) merülnek fel, hanem a fent említett speciális körülmények is nehezítik az építészeti és beruházó szempontból ideális megoldás kialakítását. Mivel ezek a szabályozási körülmények főleg az építési hely és a 9. szám alatti épülettorzó megtartásának tekintetében építészeti szempontból átgondolatlanok, sőt inkább ellentmondásosak, ezért ideális megoldásról sem beszélhetünk, legfeljebb az adott körülményekre adott optimális válaszról. A koncepciótervezési fázisban 3 beépítési sémát vizsgáltunk párhuzamosan.



„C” beépítés



„U” beépítés



„S” beépítés

(Az „S” beépítési verziót dolgoztuk ki, így részletesen lásd a tervdokumentációban).

Az előzetes egyeztetések során a kerületi főépítész és az Építésügyi Minisztérium képviselője elvetették a tűzfalak takarási elvére épülő konvencionális beépítési változatot, vagyis a „C” beépítési sémát nem támogatták, és egyúttal kifejezték határozott támogatásukat az „S” beépítés mellett. Az előzetes építéshatósági egyeztetésen a területért felelős műemlékvédelmi felügyelő is az „S” beépítést preferálta, így jelen vázlattervben ezt a beépítést dolgoztuk tovább és mutatjuk be részletesebben.

A meglévő épületek tömegformálásánál a 9. számú épületen lapostetőt, a 7. számú épület esetében magastetős ráépítést terveztünk. Az épület alatt 1 szint garázzsal számoltunk. A meglévő, megtartandó homlokzatok miatt a behajtó csak a 9. számú épület szélső traktusában alakítható ki. A tervezés közben vizsgáltuk a parkolók autólifttel történő kiszolgálásának lehetőségét, de kiderült, hogy lift esetén 10 körüli parkolyszám növekedés érhető csak el, jelentős ki- és behajtási forgalmi kompromisszumokkal, így jelen vázlattervben -megbízói egyetértés mellett- a rámpás megoldást szerepeltetjük.

A tervben alapvető építészeti szándék a 11. szám alatti szomszéd épület homlokzati síkjához történő illeszkedés. Ezen homlokzati sík folytatása (és persze a lakások bevilágítása) miatt a 9. szám alatti megtartandó épületrész mögött az utcai teresedés felől épülethézag alakul ki, mely egy nagyon izgalmas átlátást eredményez az elbújó homlokzati szakasz és a teresedés között.

A beépítés módja elszakad a konvencionális elvektől, mert eltér a kialakult merőleges koordinátarendszertől. Az utcai homlokzat nem fut végig a meglévő, megtartandó épületrészek között, hanem szabadon hagyja a 7. szám alatti műemlék épület mögötti területet. A belső, középfolyosós szárny nem merőlegesen fordul be, hanem egyrészt a 11. szám alatti szomszéd épület keretes beépítését bezárja, másrészt a másik oldalon a kedvezőbb tájolás irányába kifordul. A lakások többsége kedvező tájolású lesz, de a szomszédos tűzfalakra néznek rá, viszont a 4. emelet feletti lakások már átlátnak a tűzfalak felett, így ez a bezártság érzet jelentősen csökken. Úgy értékeljük, hogy nagyobb intimitást biztosít egy lakásnak, ha egy növényzettel futtatott vagy művészeti értékű festett felülettel kezelt tűzfalra néz, mint egy szemben lévő lakás ablakára vagy teraszára. A 7. emeleti visszahúzott szint előtt kialakuló tetőteraszokról kilátás nyílik a pesti tetők felett a budai hegyek irányába, a beforduló szárny lakásaiból ezen a szinten a Gellért-hegy látható. Az épület egy lépcső/lift maggal, középfolyosóval kiszolgálható, ezáltal kompakt lesz ez elrendezés, kevesebb lehülő homlokzati felülettel és általános emeleteken igen kedvező hatékonysággal (GFA/GLA=75%). A lépcsőház a földszinten a 9. számú épület passzázsán keresztül érhető el, így a műemléki épület önálló egységként működtethető és értékesíthető.

Az épület belső udvari homlokzatain lehet hosszabb erkélyszávokat kialakítani. Az utcai oldalon ez kényesebb kérdés építészetiileg, így kisebb, két nyílásegységet összefogó erkélyek kialakítását

terveztük, melyről a szemközti tűzfal fölött már a pesti tetők felett el lehet látni. A minden lakáshoz csatlakozik erkély vagy terasz.

Homlokzatképzés

A meglévő épületek esetében a műemléki helyreállítás lehet cél. A 9. számú épület tetején extenzív zöldtető készül részben burkolt felülettel, mely az alatta lévő lakás teraszaként szolgál. Fontos kérdés volt a 9. számú épület tűzfalának közterület felőli homlokzatosítása. Tűzvédelmi előírások miatt nyílást csak a 11. szám homlokzatától 8 m-es távolságban adhattunk. A földszinti nyílás és homlokzati felületkezeléssel az épület önállóságát hangsúlyoztuk, de a részletképzéssel megteremtettük a kapcsolatot a régi és az új között.

A 7. számú épületnél az előzetes műemlékvédelmi egyeztetések eredményeként az eredeti magastető szerkezet és tetősík visszaépítése az elvárás, tetősíklablakok alkalmazásával. Ugyan az eredeti tető 2017-ben elbontásra került és eredeti terv nem áll rendelkezésre, de az 5. szám alatti szomszéd épület tűzfalán megmaradt az eredeti tető oromfal „lenyomata”, így a 35°-os tetősík eredeti pozíciójában rekonstruálható. A visszaépítést acél keretszerkezettel tervezzük kialakítani a tetőtéri szerkezeti letámasztások elkerülése érdekében. A héjalásnál antracit színű cserépfedést alkalmazunk szintén antracit színű fémlappal kombinálva. A 7. számú épület belső udvari homlokzata -mivel a két belső szárny már nincsen meg és nem is épül vissza- nem rekonstruálható. Az építéshatósági egyeztetés szerint itt az épülethez illő kortárs homlokzat építhető, éppen ezért a függőfolyosós csatlakozás helyén erkélyt futtatunk végig egy függőleges lamellás lehatárolással, mely az új épület nagy belső tömbje felé kellő intimitást biztosít.

Az új épületrész homlokzata az utcai oldalon a régi épületek szerkesztéséből indul ki, de a 11. szám alatti szomszéd épület szabadabb nyílásrendjéhez igazodik. Ez a struktúra a belső udvar felé fokozatosan fellazul a szélesebb raszterközök, a nagyobb erkélyek és az eltérő felületű és színű betételek alkalmazásával. A szalagerkélyes megoldás szándékosan a régi gangos épületek belső udvari hangulatát idézi. Az intimitást tömör mellvédsávok beépítésével kívánjuk fokozni. A homlokzaton kirajzolódó fal-födém rendszert dryvit vakolati rendszerrel javasoljuk megvalósítani. A betételek közül a parapetknél porszórt alumínium lemez vagy kompozitlemez burkolatot javaslunk. A nagy felületű betéteknél az általános felülettől eltérő színű és struktúrájú vakolati rendszer (pl. kefék vagy fésűs modellező vakolat) alkalmazását javasoljuk.

2. Parkoló mérleg, közút kapcsolatok

A 25/2018. (XII.21.) számú rendelet, Erzsébetváros Építési Szabályzata alapján:

Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:

-lakás, és üdülő önálló rendeltetési egység minden önálló rendeltetési egysége után
-kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 0-100 m²-ig minden megkezdett nettó 10 m², e fölött minden megkezdett 20 m² nettó alapterülete után;

Egy kerékpár elhelyezését kell biztosítani:

-lakás, és üdülő önálló rendeltetési egység minden önálló rendeltetési egysége után

A rámpa tetején kap helyet a beléptetést biztosító sorompó. Rendszámfelismerő kamerarendszer foglaltságjelzővel és digitális kijelzővel kerül kiépítésre. A pincszinten szintén sorompó biztosítja a közcélra átadott terület lehatárolását.

A garázsban egyirányú körforgalom tervezett két oldali merőleges parkolási lehetőséggel, 5-6 m széles közlekedőkkel.

A Klauzál utcában jelenleg a telekhez tartozó behajtó előtt 2db gépkocsi parkolására van lehetőség. A behajtás és ráfordulás érdekében ez a két parkolóhely megszűnik (lásd útkezelői hozzájárulást) Részletesen lásd az Út- és forgalomtechnikai leírásban.

Gépkocsi tároló:

lakásszám: 76 db

kereskedelmi egységek vendégforgalmi területei 30m²

Szükséges parkolóhelyek száma: 76+3 = 79 db

A Kerületi Építési Szabályzat 26.§ (9) aa) pontja alapján ez a szám 30 %-kal csökkenthető, így a **biztosítandó parkolóhelyek száma 56 db.**

Biztosított parkolóhelyek száma: 34 db .

Az Építető kezdeményezte Településrendezési Szerződés Keretében **13 darab** parkoló átadását az Önkormányzatnak, melyből 3 db elektromos töltős, 3 db villámtöltős kialakítású. A Kerületi Építési Szabályzat alapján a közcélra átadott kétszeres, az elektromos töltővel ellátott háromszoros, a villámtöltővel ellátott parkolók négyszeres szorzóval számítanak, így teljesítjük a Településrendezési Szerződés létrejöttével a szükséges parkolószámot.

Kerékpár tároló:

lakásszám: 76 db

Szükséges elhelyezendő kerékpárok száma: 76 db

Kerékpáronként legalább 0,7 m² alapterülettel számított tárolási helyet kell kialakítani, mely során 3,5 m²-nél kisebb alapterületű helyiség nem vehető figyelembe.

Minimum 53,20 m² helyiséget kell biztosítani.

Elhelyezett tárolóhelyek:

parkolószínten **összesen 68,36 m²** területet biztosítunk kerékpártárolásra két darab zárt helyiségben, amely több mint az előírt minimum. **Megfelel.**

TERVEZETT RENDELTETÉS SZERINTI ELHELYEZENDŐ PARKOLÓSZÁM - OTÉK/KÉSZ ALAPJÁN			
rendeltetés	menyiség	egység	előírás park.sz. (db)
BÉRBEADHATÓ TERÜLET			
1. üzlet	10,00 m ²	1db/10m ²	1
2. üzlet	10,00 m ²	1db/10m ²	1
3. üzlet	10,00 m ²	1db/10m ²	1
bérbeadható összesen			3
LAKÓÉPÜLET			
lakások	76	1db/egység	76

TERVEZETT PARKOLÓSZÜKSÉGLET OTÉK SZERINT	79
TRSZ ALAPJÁN 30%-AL CSÖKKENTETT MENNYISÉG	56

PINCESZINTEN BIZTOSÍTOTT PARKOLÓHELYEK SZÁM (HELYI PARKOLÁSI RENDELET ÉS KÉSZ ALAPJÁN)			
parkoló típus	db	szorzó	parkolószám
SAJÁT HASZNÁLATÚ PARKOLÓ	21	1	21
KÖZCÉLÚ PARKOLÓ	7	2	14
KÖZCÉLÚ PARKOLÓ -e töltő	3	3	9
KÖZCÉLÚ PARKOLÓ -e villámtöltő	3	4	12
BIZTOSÍTOTT PARKOLÓSZÁM			56

Rakodóhely

A 25/2018. (XII.21.) számú rendelet, Erzsébetváros Építési Szabályzata alapján az épülethez 1 db rakodóhelyet kell biztosítani, mely műszaki indokok alapján pénzbeli megváltással is teljesíthető.

A rendszeres rakodási igény a kizárólag utcai bejárattal rendelkező 3 db kis földszinti üzletet érinti, amelyek az épület műemléki védelességgel rendelkező részében találhatók. A műemléki védelesség miatt nem volt lehetőség a védett épületrészek közlekedési rendszerének módosítására, így az üzleteknek nincsen a pinceszinti parkoló felől belső közlekedési kapcsolatuk, így az esetleges pincei rakodóhely irányából a társasház lépcsőházán és/vagy liftjén kellene felhozni az árut, visszavinni az utcára és az utcai bejáratokon keresztül bevinni az üzletekbe, ami teljesen ésszerűtlen megoldás, ezért az Önkormányzattal kötött megállapodás alapján az építető a rakodóhelyet pénzbeli megváltással teljesíti.

Közüti kapcsolatok

A tervezett épületet az egyirányú Klauzál Gábor utcáról lehet gépjárművel megközelíteni. A meglevő leállósáv 10 m hosszú szakaszan a megállás ezentúl nem lesz lehetséges (2 db parkolási lehetőség szűnik meg), mivel a mélygarázshoz vezető 6.00 m széles csatlakozás, plusz az R = 2.00 m-es lekerekítő ívek - melyek a be és kikanyarodást segítik elő - ezt a felületet elfoglalják. A mélygarázsba

1072 BUDAPEST, KLAUZÁL UTCA 7-9. HRSZ: 34419 MŰSZAKI LEÍRÁS KÖZCÉLÚ PARKOLÓHELY KÉRELEMHEZ

a külső egyirányú forgalmi rend szerint lehet behajtani illetve kötelezően jobbra fordulva kihajtani, elsőbbségadási kötelezettséggel. Az épület alatt elhelyezett parkolótereket a Klauzál utcáról lehet megközelíteni 6.0 m széles rámpán keresztül. Térszinten parkolók nem lettek kialakítva.-1. szinten 34 db parkoló állás lett kialakítva, melyek közül 3 db csökkentett méretű, 1 db mozgássérült parkoló.

Szentendre, 2026. április 27.



Dajka Péter
Pro Architectura díjas
építész
É1-13-0935

TERVEZŐI ÁLLÁSFOGLALÁS

A Budapest, VII. kerület Klauzál u. 7-9. szám (hrszt: 34419) alatt tervezett társasház építése során szükséges személygépkocsi elhelyezést biztosító mélygarázs kialakításával kapcsolatban az alábbi állásfoglalást adom.

A telken meglévő épületek műemléki védettség alatt állnak, a sok évvel ezelőtti részleges bontás és az azóta bekövetkezett jelentős fizikai állagromlás miatt statikai állékonyságuk jelenleg nem biztosított, a földszinten balesetveszélyes, az emeleti szinteken pedig a földemek részleges leszakadása miatt életveszélyes. Már a kivitelezési munkák megkezdéséhez is ideiglenes megerősítésekre van szükség.

Az építési engedélyezési tervek szerint jelentős szerkezeti megerősítési munkák szükségesek a meglévő épületszerkezetek minél nagyobb arányú megvédése érdekében, de ezzel együtt a szerkezetek részleges bontása elkerülhetetlen. Az 1 pinceszinttel tervezett alapmélység a telken meglévő és a környező épületek alapozási síkjaihoz illeszkedik. Az esetleges több pinceszint esetében a szükséges vízzáró résfalazás lavírsíkja lenne ezen alapozási síkok környékén. Így belátható, hogy a több 10 tonnás réselő gép és az azt kiszolgáló géplánc mozgása a rossz állapotban lévő, műemléki védettség alatt lévő épületek esetében kockázatot jelent. Ezen felül a többszintes vízzáró résfal kis mértékű mértékű talajvízszint visszaduzzasztást eredményezne éppen a réstőmb Duna felőli oldalán lévő védett épületek alatt. Mivel a meglévő-megmaradó pincéknek a talajvíznyomás elleni utólagos védelme különleges technológiával (negatív oldali bevonatszigeteléssel) oldható csak meg, ez az előre nehezen becsülhető, időszakos talajvízszint emelkedés is plusz kockázatot jelentene a védett épületek hosszútávú állagmegóvása kapcsán.

Fentieket összefoglalva kijelenthető, hogy a meglévő, műemléki védettségű épületekre -azok leromlott állapota, bizonytalan állékonysága miatt- a résfalas körülhatárolással építhető többszintes mélygarázs építése előre nehezen becsülhető kockázatot jelentene, addig az 1 pinceszinttel megvalósuló mélygarázs nem jelent átlagosnál nagyobb kivitelezési kockázatot.

mellékletek:

KLZ7-11DOK-4DOK- Épületdiagnosztikai vizsgálat

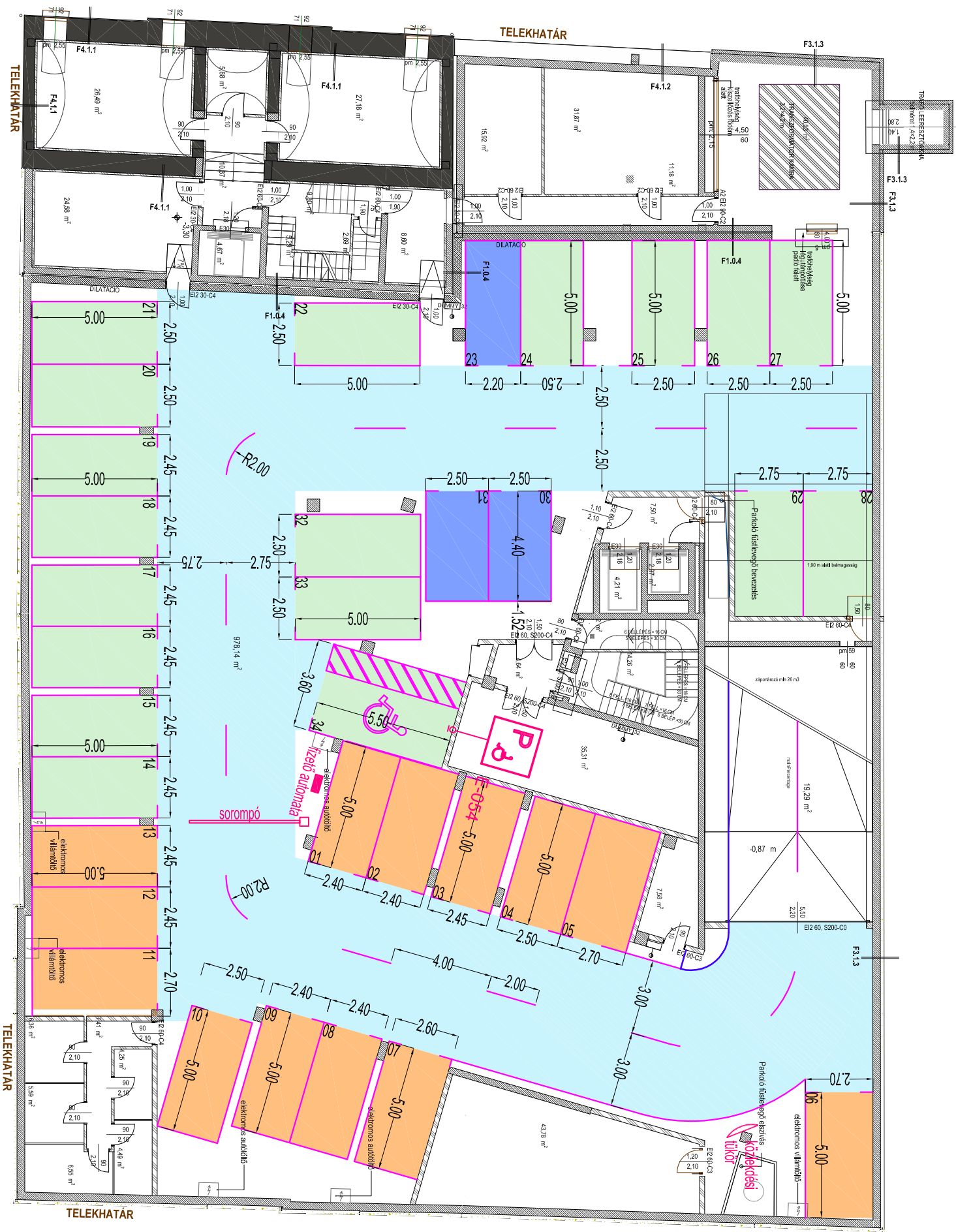
KLZ7-11DOK-4DOK-Talajvizsgálati jelentés

KLZ7-11DOK-4DOK-Tartószerkezeti szakvélemény

Szentendre, 2025.04.01.



Dajka Péter
építész felelős tervező



JELMAGYARÁZAT:

- tervezett burkolati jel
- tervezett acélszegély
- tervezett közúti jelzőtábla
- tervezett parkoló állás
- tervezett csökkentett méretű parkoló
- tervezett közélra átadott parkoló
- tervezett mozgó forgalom területe

Parkoló : 34 db, ebből:

- 1 db mozgássérült parkoló
- 3 db csökkentett méretű parkoló
- 13 db közélra átadott parkoló



KÖZLEKEDÉSTERVEZŐ MÉRNÖKIRODA

Budapest, Klauzál u. 7-9. Társasház

LÉTESÍTMÉNY

TERV MEGNEVEZÉSE

Parkolás és garázstechnológia kialakítás

VEZETŐ TERVEZŐ

GULYÁS IMRE KÉ-KI09-0057

TERVEZŐ GYAKORNOK

BALOGHné PITLIK ZSOFIA

DÁTUM

2024. 11.

TERV-FAJTA

Közl. átadási

TÖRZSSZÁM

GI-11_02/2022

TERÜLET

0.12 m²

LEPTÉK

M=1:200

Klauzál uca 7-9 UF-2.0m9

UF - 2

GULIT Közlekedéstervező Mérnökiroda
4028 Debrecen, Homok utca 2.
Tel.: 52-757-906
e-mail: gulyas.imre.dp@e-online.hu

Feladó:

Faedra V. Ingatlanfejlesztő Részalap képviseli Faedra Alapkezelő Zrt.
1132 Budapest Váci út 22-24. 5.em.
Majoros Nikolett vezérigazgató

Címzett:

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata
Dr. Niedermüller Péter polgármester részére, valamint az
Illetékes Szakbizottság és a Képviselő-testület részére
1073 Budapest, Erzsébet körút 6.

Tárgy: Kérelem kiegészítés - Klauzál utca 7-9. szám Településrendezési szerződés napirendre tűzésre és megállapodás-tervezetek megtárgyalására

Tisztelt Polgármester Úr!

Tisztelt Képviselő-testület és Bizottság!

Alulírott, a **Faedra V. Ingatlanfejlesztő Részalap** képviseletében eljáró **Faedra Alapkezelő Zrt.**, mint a 1072 Budapest, VII. kerület, Klauzál utca 7-9. szám alatti, 34419 helyrajzi számú ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) leendő tulajdonosa és fejlesztője, az alábbi tájékoztatást terjesztem elő.

Társaságunk 2026. április 22. napján, *EPAPIR-20260422-14039* azonosítószámon kérelmet nyújtott be Önökhöz a tárgyi ingatlant érintő településrendezési szerződés megkötése céljából. Jelen levelünkkel, a kérelem kiegészítéseként és az érdemi elbírálás elősegítése érdekében az alábbiakról tájékoztatjuk a Tisztelt Testületet és Bizottságot:

- 1. Műszaki dokumentáció benyújtása** A kérelem elbírálásához szükséges kiegészítő műszaki tervdokumentációt jelen levelünk mellékleteként hiánytalanul megküldjük.
- 2. Tulajdonosváltás és építetői jogutódlás** Tájékoztatjuk Önöket, hogy társaságunk adásvételi szerződést kötött az Ingatlan jelenlegi tulajdonosával, a tervdokumentációkban is szereplő GTC KLZ 7-10 Kft.-vel.

Az Ingatlanra vonatkozóan jelenleg összevont bontási és építési engedélyezési eljárás van folyamatban Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztályánál (**ÉTDR azonosító: 202400104051**), amely eljárás jelenleg felfüggesztett státuszú.

Kiemeljük, hogy az adásvétel tárgyát nem csupán az Ingatlan, hanem a teljes projekt – így a folyamatban lévő engedélyezési eljárás és a kapcsolódó dokumentáció – is képezi. Ennek megfelelően, a felfüggesztett hatósági eljárás folytatását követően társaságunk **jogutódként kíván a hivatalos építetési pozícióba lépni.**

Kérjük a fentiek és a mellékelt dokumentáció szíves tudomásulvételét, valamint a településrendezési szerződéssel kapcsolatos kérelmünk támogató elbírálását.

Csatoltan megküldjük az alábbi dokumentumokat:

Közcélú parkolóhoz:

- Klauzál 7-9_Társasház_Műleírás és parkolómérleg_20260427
- TERVEZŐI ÁLLÁSFOGLALÁS_1 pince_parkoló_20250401
- Szinti alaprajzok és helyszínrajz

Rakodóhely megváltáshoz:

- Klauzál 7-9_Társasház_Műleírás és parkolómérleg_20260427
- Szinti alaprajzok

Budapest, 2026. április 27.

Tisztelettel:



Faedra V. Ingatlanfejlesztő Részalap

képviseli: Faedra Alapkezelő Zrt.

képviseli: Majorosi Nikolett
vezérigazgató